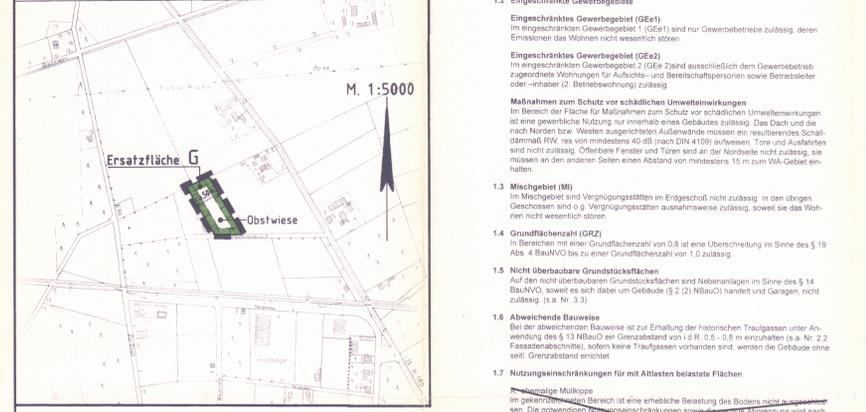
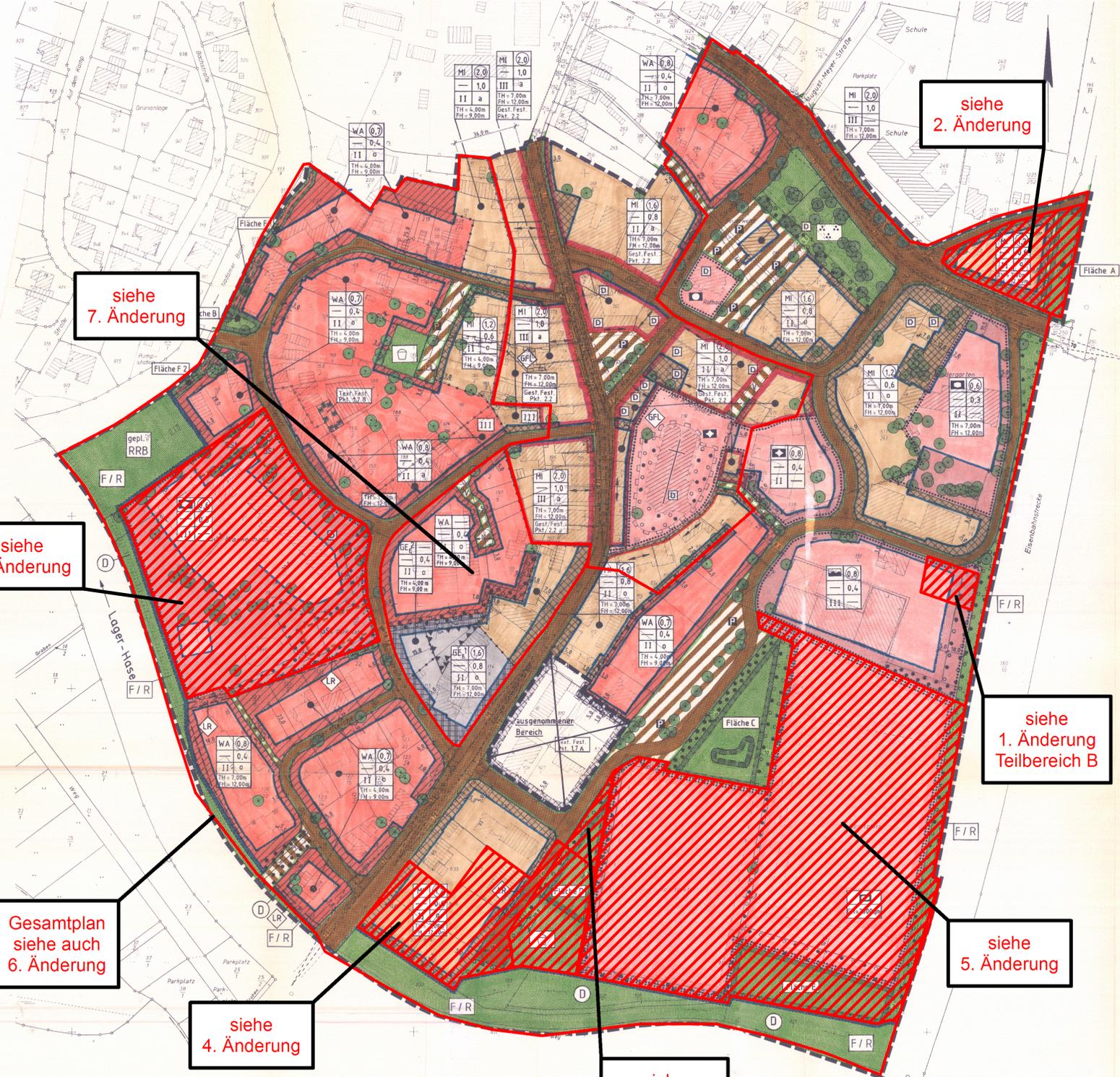


# Plangebiet A

# Plangebiet B



**1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)**

**1.1 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 (alt)**  
 Im Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 'Essen - Ortskern, südlicher Teil' treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 'Essen - Ortskern, südlicher Teil' rechtswirksam außer Kraft.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet**  
**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1)**  
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GE1) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.  
**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE2)**  
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GE2) sind ausschließlich dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betreiberbetriebe oder -einheiten 2. Bauart zulässig.

**1.3 Mischgebiet (MI)**  
 In Mischgebieten sind Vergnügungsbetriebe im Erdgeschoss nicht zulässig, in den übrigen Geschossen sind o. Vergnügungsbetrieben Ausnahmeweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.4 Grundflächenzahl (GRZ)**  
 In Bereichen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

**1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 (2) BauNVO) handelt und Garagen, nicht zulässig. (i. a. Nr. 3.)

**1.6 Abweichende Bauweise**  
 Bei der abweichenden Bauweise ist zur Erhaltung der historischen Traufgesenke unter Anwendung des § 13 BauNVO ein Grenzabstand von i. d. R. 0,5 - 0,8 m einzuhalten (s. a. Nr. 2.2 Fassadenabschnitte), sofern keine Traufgesenken vorhanden sind, werden die Gebäude ohne seitl. Grenzabstand errichtet.

**1.7 Nutzungseinschränkungen für mit Altlasten belastete Flächen**  
**Altlasten**  
 Im gekennzeichneten Bereich ist eine erhebliche Belastung des Bodens nicht zulässig. Die notwendigen Bodenschuttmassnahmen sind durch die Bodenschuttmassnahmen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO zu gewährleisten. Soweit diese nicht vorliegt, wird der Bauherr einen Sachverständigen beauftragen zu lassen.  
**B. ehemalige Tischlerei**  
 Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Tischlerei liegt eine Belastung des Bodens durch PKW insbesondere Benzolspuren vor. Die vorhandene Bodenverfestigung ist zu erhalten. Ein Aufbruch oder eine Beseitigung ist nur zulässig, wenn die belastete Boden- und oberirdisch vorhandene Vegetation durch Regenwasser abgeführt werden kann. Bei Mängeln ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg zu unterrichten.

**1.8 First- und Traufhöhe**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Achse der Straßenseite. Die Traufhöhe ist die Höhe der Dachkante der aufsteigenden Mauerwerk (parallel zum First) und der Dachziegel zu verstehen.  
 Unter Traufhöhe ist die Straßenseite der aufsteigenden Mauerwerk (parallel zum First) und der Dachziegel zu verstehen.

**2. Gestalterische Festsetzungen (nach § 9 (4) BauGB)**

**2.1 Allgemeine Festsetzungen:**  
**Dächer**  
 Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d. h. als Sattel-, Wal-, Krüppel-, Wal- oder Mansardendächer auszuführen. Die geneigte Dachneigung beträgt 30°. Bei Mansardendächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.  
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 qm. Für geneigte geneigte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit dem seitlichen Dachabschluss der Gesamtsilhouette eines geneigten Daches übereinstimmen.  
**Besondere gestalterische Festsetzungen für die gekennzeichneten Bereiche:**  
 Für die von der öffentlichen Fläche aus sichtbaren Gebäudeteile gelten in den jeweils in der Planzeichnung durch die jeweilige Nutzungsschablone gekennzeichneten Bereichen folgende besondere gestalterische Festsetzungen:  
**Fristrichtung**  
 Die in den Bebauungsplänen die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, so sind ausschließlich Satteldächer und Mansardendächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Bei Mansardendächern ist oberhalb der Mansardlinie auch eine geringere Dachneigung zulässig. Die Fristrichtung entspricht dabei der Stellung der baulichen Anlagen.  
**Fassadenabschnitte**  
 Jedes Gebäude bildet zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Fassadenabschnitt. Vorhandene Traufgesenken sind zu erhalten.  
**Wandöffnungen**  
 Die Wandöffnungen der zur Längs-, Quer- und Markstraße sowie Marktplatz ausgerichteten Fassaden sind wie folgt zu gestalten (bei Eckbauten jeweils mit einer Fassade):  
 Sie müssen stehende Proportionen im Verhältnis Breite zu Höhe von höchstens 1 : 1,5 in den Obergeschossen und höchstens 1 : 1 im Erdgeschoss aufweisen. Ausgenommen sind Öffnungen von weniger als 1,5 qm.  
 Der Anteil der Wandöffnungen an der Fassadenfläche darf in der Erdgeschosse (bis zur Oberkante der Erdgeschosse) höchstens 65 % und in den oberen Geschossen insgesamt höchstens 35 % betragen. Er muß jedoch jeweils mindestens 20 % betragen.  
**Vordächer**  
 Vordächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen nicht über einzelne Fassadenabschnitte hinweggehen.  
**Werbeanlagen**  
 Für Dachendigungen sind Ziegel oder Dachziegel zu verwenden. Für die Oberfläche der Fassade sind Ziegel in der Farbe rot bis rotbraun, Putz oder Stichtweiss zulässig. An vorgehängte Fassadenverkleidung ist Holz zu verwenden. Metall oder Sichtbeton sind nur mit einem Anteil von max. 10 % der sichtbaren Fassadenfläche zulässig.  
**3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 8 a BstättSch)**  
**3.1 Ausgleichsmaßnahmen**  
 Die festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu bewertenden Eingriffe in Natur und Landschaft.  
**3.2 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
 Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der Pflanzliste zu definieren, zu pflegen und zu erhalten. Zu pflanzen sind mind. 6 Arten in Anteilen zu je 15 %. Auf einem ha 1 Gehölz in einer Mindestqualität als Strauch 2, v. a. pflanzl. Nr. 100 - 150, zu pflanzen. Unterstrichen sind ausnahmsweise zur Herstellung einer Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von höchstens 5 m zulässig. Bei Anpflanzungen im Bereich des Bahngeländes ist das Merkmal der Bahn (Anlage 6 der Begründung) zu beachten.  
**3.3 Zu erhaltende Einzelbaue**  
 Zu erhaltende Einzelbaue sind fachgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. In einem Schutzradius von mind. 3 m vom Stammumfang sind Verweigungen jeglicher Art (Gebäude, Nebenanlagen) und Äste, die Baumaßnahmen im Sinne des § 10 BauNVO anzuwenden.  
 Die Neupflanzung kann an anderer Stelle des Grundstücks vorgenommen werden.  
**3.4 Maßnahmen im Plangebiet A des Bebauungsplanes**  
 Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück ist ein hochstammiger Laubbau nach Pflanzliste I oder ein hochstammiger Obstbaum, Stammumfang 8 - 10 cm, anzupflanzen.  
 In WA-Gebieten sind Grundstückskanten bei der Neubaubauung bisher unbebauter Grundstücke zu den privaten benachbarten Grundstücken mit einer Gehölzreihe aus Pflanzen der Pflanzliste III in einer Breite von mind. 1,0 m zu bepflanzen. Ausgenommen sind Bereiche, für die eine Grenzbebauung vorgesehen ist.  
 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein hochstammiger heimischer Laubbau nach Pflanzliste II zu pflanzen.  
**3.5 Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nachfolgend beschriebene Pflegemaßnahmen für die einzelnen Teilbereiche (Plangebiet A) und für Ersatzfläche (Plangebiet B) anzuzulassen:  
**4. Hinweise:**  
**4.1 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Ersararbeiten - oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde mitteilpflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.  
 Zuzug tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gebittet.  
**4.2 Sichtdreieck**  
 Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sich bildenden Nutzung und Befahrung in einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

## Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)

Bau- und Kunstwerke, die dem Denkmalschutz unterliegen  
 Abgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
 Damm / Gewässer II. Ordnung (Lager Hase)  
 Besonders geschütztes Biotop

## Kennzeichnung (gem. § 9 (5) BauGB):

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB, PK 1.7 text. Fest.)

## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Baumassenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe		
Besondere gestalterische Festsetzung (Punkt 2.2)		

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 96 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 'Essen - Ortskern, südlicher Teil' bestehend aus der Planzeichnung und den reibend stehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 24.06.1996  
 Ratsvorsitzender: Gemeindevorstand:

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.11.1989 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1.12.1989 für die Zeit gültigen Fassungs am 04.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 24.06.1996  
 Gemeindevorstand:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: (0 59 51) 95 10-0  
 Werlte, den 24.06.1996

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: (0 59 51) 95 10-0  
 Werlte, den 24.06.1996

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 26.02.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.04.1996 bis 09.05.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 24.06.1996  
 Gemeindevorstand:

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 26.02.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.04.1996 bis 09.05.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den 24.06.1996  
 Gemeindevorstand:

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss am 10.06.1996 in seiner Sitzung am 24.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 24.06.1996  
 Gemeindevorstand:

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage - Az. 2.04 - 2.06.1 - 2.10.2 - 53.06.65 -

Mit Maßgaben / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oldenburg, den 30.09.1996  
 Bezirksregierung Weser-Ems

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 24.06.1996 die Durchführung des Anzeigungsverfahrens gemäß § 12 BauGB am 09.04.1996 bis 09.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 09.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 04.06.1996  
 Gemeindevorstand:

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 09.04.1996 bis 09.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 09.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 05.10.1997  
 Gemeindevorstand:

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht werden.

Essen (Oldb.), den 05. Nov. 1997  
 Gemeindevorstand:

Innerehalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Essen (Oldb.), den 05. Nov. 2003  
 Gemeindevorstand:

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (PK 1.3 text. Fest. § 9 BauNVO)
GE1/2	Gewerbegebiet mit Einschränkungen (PK 1.2 text. Fest. § 9 BauNVO)
GRZ	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GR	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO; PK 1.4 text. Fest.)
i	Zahl der Vollgeschosse mit Flächengänge
I	Zahl der Grundstücke als Höchstgrenze
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
o	vorgeschriebene Stellung der Hauptgebäude (PK 2.2 gest. Fest.)
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (PK 1.6 text. Fest.)
—	Baulinie
—	Baugrenze
—	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (PK 1.5 text. Fest.)
—	Flächen für den Gemeinbedarf
—	Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
—	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
—	Hallenbad
—	öffentliche Verwaltung
—	Flächen für den Gemeinbedarf
—	Sportanlagen
—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	öffentliche Parkfläche (PK 3.4 gun. Fest.)
V	verkehrsbeeinträchtiger Bereich
F	Fuß- und Radweg
—	öffentliche Grünfläche
—	Parkanlage
—	Spielplatz
—	integrierter Fuß- und Radweg
—	gepl. RRB
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (PK 3.5 gun. Fest.)
—	zu erhaltende, eingestimmte Einzelbäume (PK 3.3 gun. Fest.)
—	Planzeiger für Einzelbäume
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 28 und 29 Abs. 4 BauGB; PK 3.2 gun. Fest.)
—	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger und Zulieferer zu beplantende Flächen
—	Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu beplantende Flächen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen
—	Abgrenzung unterschiedlichen Males der Nutzungen
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (PK 1.2 text. Fest.)
—	aus dem Bebauungsplan ausgenommen Teilbereich (auch PK 1.7 a text. Fest.)

## Übersichtskarten

Maßstab 1 : 10.000

Plangebiet A

Plangebiet B

## Gemeinde Essen (Oldb.) Landkreis Cloppenburg

## Bebauungsplan Nr. 5

"Essen - Ortskern, südlicher Teil"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der 1., 2., 3., 4., 5., 6. und 7. Änderung

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ESSEN, Flur 18, Az. P.17/94, 6391  
 Maßstab: 1:1000

Die Veranfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet! § 113 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Katastergesetzes vom 27.11.1989, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 6.7.1996. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

CLOPPENBURG, den 02.12.1996  
 Katasteramt Cloppenburg

siehe 1. Änderung Teilbereich A

**Hinweis:**

Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind. Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungsplänen zu entnehmen.

Gesamtplan siehe auch 6. Änderung

siehe 4. Änderung

siehe 1. Änderung Teilbereich B

siehe 5. Änderung

siehe 3. Änderung

siehe 7. Änderung

siehe 2. Änderung